



## 「長者業主樓換樓先導計劃」

### 購買資格證明書 / 可供出售證明書 申請須知

(2026 年 1 月修訂)

## 一般資料

### 1. 背景

- 1.1 香港房屋協會（以下簡稱「房協」）在其轄下的未補價資助出售房屋試行一項「長者業主樓換樓先導計劃」（以下簡稱「樓換樓先導計劃」）。
- 1.2 「樓換樓先導計劃」讓年滿 60 年歲或以上並擁有房協指定的資助出售房屋（附表一）單位（以下簡稱「原有單位」）業權滿 10 年或以上的業主，可在未補價情況下於房協「住宅發售計劃第二市場」出售其原有單位後，在房協「住宅發售計劃第二市場」或以白表資格在香港房屋委員會（以下簡稱「房委會」）的「居屋第二市場」購買一個實用面積較其原有單位為小的單位<sup>(註 1)</sup>（以下簡稱「新單位」）。
- 1.3 房委會居屋第二市場計劃「白表資格」的申請人，可購買房委會居屋第二市場計劃下的居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃、租者置其屋計劃及綠表置居（以下簡稱「綠置居」）先導計劃的景泰苑單位。

註 1：此類交易將根據實用面積釐定，該實用面積乃基於儲存在差餉物業估價署物業記錄中的物業實用面積。該資料可從差餉物業估價署的物業資訊獲得，申請人須自行及自費安排每次查詢。

### 2. 目的

促進資助出售房屋的流轉，以更有效地運用公營房屋資源。

### 3. 甚麼人有資格申請？

- 3.1 房協指定資助出售房屋單位（附表一）的所有業主及所有已登記的家庭成員均須年滿 60 歲或以上。
- 3.2 申請人擁有由房協發出的「交易許可證」（以下簡稱「許可證」）。
- 3.3 申請人已透過「樓換樓先導計劃」出售其原有單位（已簽署轉讓契據）。

3.4 除其原有單位外，所有業主及已登記的家庭成員在遞交「許可證」申請日期前的 24 個月起計，直至簽訂新單位的臨時買賣合約當日均不得：

- (a) 擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或
- (b) 簽訂任何仍然有效及存續的協議（包括臨時協議）購買香港任何住宅物業；或
- (c) 持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司一半以上股權；或
- (d) 為任何死者遺產的受益人，如遺產包含香港任何住宅物業或土地；或
- (e) 轉售香港任何住宅物業或出讓與香港住宅物業有關的任何權益（轉售或出讓日期，以簽訂轉讓契據當日為準）；或
- (f) 退出任何持有一半以上股權而擁有香港住宅物業的公司。

住宅物業包括在香港的任何住宅物業、未落成的私人住宅物業、經屋宇署認可的天台構築物、用作居住用途的土地及由地政總署批出的小型屋宇批地（包括丁屋批地）。

#### **4. 申請「可供出售證明書」在「住宅發售計劃」第二市場出售單位有什麼規定及條件？**

4.1 就「住宅發售計劃」、「資助出售房屋項目」及「專用安置屋邨資助出售房屋項目」單位而言，首次售出日期是指房協第一次將單位售予購樓人士而簽訂的轉讓契據（以下簡稱「首次轉讓契據」）的日期，而不是指個別屋苑的入伙日期。

##### **4.2 附表二「住宅發售計劃」及「資助出售房屋項目」指定的單位**

於 2024 年前落成的「住宅發售計劃」及「資助出售房屋項目」單位（包括由房協售予購樓人士的重售單位）的業主或其認可代理人，如由首次轉讓契據日期起踏入第三年開始，可向房協申請「可供出售證明書」（以下簡稱「出售證」），以便進行其單位的買賣。若業主已向政府補價並解除其「住宅發售計劃」或「資助出售房屋項目」單位的轉讓限制，有關單位並不可在「住宅發售計劃」第二市場出售。

##### **4.3 附表三「資助出售房屋項目」及「專用安置屋邨資助出售房屋項目」指定的單位**

於 2024 年或之後落成的「資助出售房屋項目」以及「專用安置屋邨資助出售

房屋項目」單位的業主或其認可代理人，可於首次轉讓契據日期起任何時間向房協申請「出售證」，以便進行其單位的買賣。若賣方在首次轉讓契據日期起計五年屆滿前訂立臨時買賣合約，則臨時買賣合約、正式買賣合約及轉讓契據所定的成交價，不得高於列明於首次轉讓契據內房協售予購樓人士的售價。

4.4 「許可證」持有人可於完成其原有單位買賣的轉讓後在房協「住宅發售計劃」第二市場或房委會「居屋第二市場」購買一個實用面積較其原有單位為小<sup>(註 1)</sup>的單位。

4.5 倘若業主在參加「樓換樓先導計劃」前已取得有效的「出售證」，不必重新申請「出售證」，只須申請「許可證」。

4.6 根據業主就購買單位所填報的申請表，該單位只可用作住宅用途，並由業主及所有名列購買有關單位的申請表上的家庭成員居住。若發現業主違反有關居住規定，房協有權拒絕「出售證」的申請。

## 5. 「住宅發售計劃」/「資助出售房屋項目」/「專用安置屋邨資助出售房屋項目」業主賣樓後可否再度申請其他房屋資助？

不可以（已參與「樓換樓先導計劃」的業主並已獲發「許可證」者除外）。業主出售「住宅發售計劃」/「資助出售房屋項目」/「專用安置屋邨資助出售房屋項目」單位後，業主及其配偶不能再參加其他房屋資助計劃。

## 6. 怎樣議價？

房協「住宅發售計劃」第二市場的買賣運作，大致上與公開市場的模式相同。除本申請須知第 4 (如適用)及 20 項所述的限制外，買賣雙方可自行磋商，或透過地產代理進行交易。買方或其委託之地產代理可要求賣方提供單位的「出售證」，並以該證明書上提供的資料，根據下列方式，計算該單位日後如在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓時所須繳付的補價折扣率，然後參考其他同區物業在公開市場的成交價格，對該單位的市值作出粗略評估，並扣除以上計算所得的補價折扣率，以反映買方將來的補價責任。

房委會「居屋第二市場」單位的買賣運作，大致上與公開市場的模式相同。買賣雙方可自行磋商，或透過地產代理進行交易。居屋單位受政府租契的條款約束，而租者置其屋計劃／私人機構參建居屋計劃單位／綠置居先導計劃及部分居屋單位，亦同時受《房屋條例》附表及其後的修訂（下稱附表）所載的條款、契諾及條件約束。受附表約束的資助出售單位於首次轉讓契據日期起計第三年開始，可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售。而至於由 2019 至 2021 首次推出的居屋銷售計劃的單位：(i)由首次轉讓契據簽署日期起計兩年內，業主可在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位 (ii)由首次轉讓契據簽署日期起計第三年開始，業主可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售單位；而由 2022 起首次推出的居屋銷售計劃的單位：(i)由首次轉讓契據簽署日期起計五年內，業主

可在居屋第二市場以不高於列於首次轉讓契據的原來買價出售單位 (ii) 由首次轉讓契據簽署日期起計第六年開始，業主可在居屋第二市場以按業主自行議定的價格出售單位。業主應根據首次轉讓契據以確認有關單位是否受附表約束。買方可根據賣方所提供的「出售證」上的資料，根據下列方式，計算該單位日後如在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓時所須繳付的補價折扣率，然後參考其他同區物業在公開市場的成交價格，對該單位的市值作出粗略評估，並扣除以上計算所得的補價折扣率，以反映買方將來的補價責任。

## 7. 如何計算補價？

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \frac{\text{當初市值} - \text{當時購入價}^{(\text{註 2})}}{\text{當初市值}}$$

在上述公式裏，「當初市值」及「當時購入價」均記載於首次轉讓契據或最近的重售轉讓契據（即最後一次由房協售予購樓人士的轉讓契據；只適用於附表二「住宅發售計劃」及「資助出售房屋項目」的重售單位）。補價時市值是指支付補價時的市場價值。

例如： 某「住宅發售計劃」/「資助出售房屋項目」/「居屋」單位根據首次轉讓契據上的

當初市值為： \$5,000,000

當時購入價為： \$3,500,000

補價時市值為： \$6,000,000

$$\text{補價} = \frac{\$6,000,000 \times (\$5,000,000 - \$3,500,000)}{\$5,000,000} = \$1,800,000$$

註 2： 在居屋第十二期乙，以「即時按揭」方式購買房協的偉景花園，當時購入價為轉讓契據上註明的原來定價，而並非實際售價。

以「即時按揭」方式在居屋第十三期乙至第十六期乙購買的單位或「租者置其屋計劃」的單位，當時購入價為轉讓契據上註明的原來定價，而非實際售價。

## 申請購買 / 出售第二市場物業手續

### 8. 在何處能向房協或房委會索取「購買資格證明書」(長者業主樓換樓先導計劃)申請書？

買賣雙方均須向房協申請所需的證明文件，如買方的房協「購買資格證明書」(以下簡稱「購買證」)，賣方的「出售證」。有關的申請書可在香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下「住宅發售計劃第二市場」支援服務組索取，或在房協網站 (<https://www.hkhs.com/tc/application/flat-for-flat-pilot-scheme-for-elderly-owners>) 下載有關申請書。

至於房委會的「居屋第二市場」的「購買資格證明書(白表資格)」申請書可在房委會位於九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 2 樓 202 室「居屋第二市場計劃」小組索取，或致電 3162 0680 查詢。

## 9. 申請時是否需要繳付費用？

申請人必須要繳付申請費。申請費須用劃線支票或銀行本票繳付，抬頭為「香港房屋協會」(現金、禮券、期票、滙票或電子支票恕不接受)，連同申請書遞交；如申請房委會的「購買資格證明書(白表資格)」，劃線支票或銀行本票抬頭則為「香港房屋委員會」。房協／房委會在審查申請書後，有權拒絕任何不符合資格的申請，不論任何原因，已繳交的申請費不會獲得退還，亦不能轉讓。

9.1 買方的房協「購買證」/ 房委會「購買資格證明書(白表資格)」每份申請之申請費為港幣 900 元。

9.2 賣方的「出售證」申請費為港幣 930 元。

*房協及/或房委會有權隨時修改或調整上述申請費而毋須事先通知。*

## 10. 房協「購買證」或房委會「購買資格證明書(白表資格)」申請書應交回何處？

10.1 申請人必須將以下文件郵寄或遞交到房協的「住宅發售計劃」第二市場支援服務組及/或房委會的居屋第二市場計劃小組（如欲購買房委會的單位），地址已列於上述第 8 段：

- (1) 填妥及已簽署的相關申請書；
- (2) 「許可證」副本；
- (3) 申請人及所有已登記的家庭成員的香港身份證副本；
- (4) 參與「樓換樓先導計劃」而售出的原有單位的轉讓契據副本；以及
- (5) 每份申請之申請費港幣 900 元（以劃線支票或銀行本票繳付）。

## 11. 「出售證」申請書應交回何處？

申請「出售證」的業主須將「出售證」申請書連同以下文件交回「住宅發售計劃」第二市場支援服務組：

- (1) 繳付申請費港幣930元的劃線支票或銀行本票；

- (2) 轉讓契據（即樓契）副本；如曾更改業權者，須提交所有有關的樓契副本。有關領取樓契副本的手續，須向所屬按揭銀行或土地註冊處查詢。其他相關文件，例如改名契等（如有）亦必須遞交；及
- (3) 在「出售證」申請書日期前最近六個月內由公用事業機構發出的一份水費單和一份電費單的副本。

## 12. 已獲發房協「出售證」/「購買證」及/或房委會「購買資格證明書(白表資格)」的「許可證」持有人在什麼情況下需再度提出申請？

- 12.1 「樓換樓先導計劃」下的「出售證」及「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」均不設屆滿日期。
- 12.2 倘若業主獲發「許可證」及「出售證」後，原有單位曾辦理業權轉讓，單位業主必須重新申請「出售證」及繳交有關費用，方可出售原有單位。請注意：由於「許可證」持有人在出售原有單位前辦理業權轉讓，房協亦有可能撤銷向該持證業主發出之「許可證」（視乎情況而定）。持證人因而承受的損失，房協概不負責。
- 12.3 「許可證」及「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」不可轉讓或繼承並僅適用於「許可證」/「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」持有人。如前述「許可證」/「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」持有人於簽訂透過「樓換樓先導計劃」購買新單位的任何臨時買賣合約前離世，該「許可證」/「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」將一律失效。
- 12.4 如簽訂臨時買賣合約或獲發「提名信」後交易告吹，而買賣雙方仍有意在第二市場買賣該等物業，必須重新向房協／房委會申請新的「出售證」/「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」及繳交有關的費用。

## 13. 怎樣完成買賣交易？

- 13.1 在達成買賣協議時，買賣雙方必須向對方或地產代理出示有效的證明文件，即買方須持有有效的「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」，而賣方須持有「出售證」，才可簽訂臨時買賣合約。買方及賣方應根據「出售證」指明條款／條件以議定單位定價。臨時買賣合約須採用房協或房委會指定的標準格式文件。
- 13.2 買方同意在簽訂臨時買賣合約日期起計一個月內，及須在簽訂正式買賣合約前最少七個工作天（適用於在房協「住宅發售計劃」第二市場購買的單位），由代表律師向房協「住宅發售計劃」第二市場支援服務組或房委會的「居屋第二市場計劃」小組申請「提名信」以確認買方的資格，在「提名信」發出後，方可簽訂正式買賣合約及轉讓契據，完成物業買賣手續。

- 13.3 在發出「提名信」前，若買方的資格曾有改變而導致其不符合申請資格或買方已獲得房協或房委會提供任何房屋資助，買方不會獲發「提名信」。
- 13.4 房協不會為「住宅發售計劃」第二市場的買方提供按揭擔保，買方應自行與各銀行商談按揭事宜。
- 13.5 其餘簽訂正式買賣合約及轉讓契據的法律手續，與公開市場的買賣大致相同，買賣雙方均可自行聘請律師代為辦理。
- 13.6 完成交易後，買方代表律師須在 10 天內通知「住宅發售計劃」第二市場支援服務組（適用於在房協「住宅發售計劃」第二市場購買的單位）或房委會的居屋第二市場計劃小組（適用於在房委會的「居屋第二市場」購買的單位）。
- 13.7 買方在成交前不得將物業或其臨時買賣合約／正式買賣合約的權益轉讓或售予第三者。
- 13.8 業主必須在過渡期間（即從完成出售原有單位後，直至完成於「樓換樓先導計劃」下購買新單位的轉讓契據）自行及自費安排居所。

#### **14. 申請人在購買新單位時怎樣申請「提名信」？**

- 14.1 申請人作為買方在購買新單位時，「提名信」須由買方的代表律師向房協或房委會提出申請，而此申請須連同以下文件一併交回「住宅發售計劃」第二市場支援服務組或房委會的居屋第二市場計劃小組：
- (1) 買方的「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」正本；
  - (2) 賣方的「出售證」正本；
  - (3) 買方的「許可證」正本；
  - (4) 買方就其申請「提名信」在律師見證下所作出的法定聲明書(指定格式)；
  - (5) 一份由買方簽訂及其律師見證的同意書（指定格式）（購買景新臺／「資助出售房屋項目」／「專用安置屋邨資助出售房屋項目」單位及房委會的居屋單位除外）；
  - (6) 確認書（關於兩年轉售限制期）；
  - (7) 差餉物業估價署的物業記錄中擬購買新單位的實用面積；
  - (8) 臨時買賣合約副本（該臨時買賣合約須用指定格式）；
  - (9) 就申請「提名信」由律師所作出的承諾書（只適用於購買房委會居屋第二市場計劃的單位）；以及

(10) 申請費港幣 1,070 元（須以律師樓發出的支票或銀行本票繳付）。

*（房協及/或房委會有權隨時修改或調整有關費用而毋須事先通知。）*

14.2 直至簽訂臨時買賣合約當日，買方及其申請書上已登記的家庭成員必須仍然符合相關的申請資格。

14.3 任何人士若在其申請「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」時向房協或房委會提供或作出任何虛假或在要項上有誤導成份的資料、陳述或聲明，房協或房委會將不會簽發「提名信」。

14.4 在「提名信」發出後，若任何人士被發現向房協或房委會提供或作出任何虛假或在要項上有誤導成份的資料、陳述或聲明，房協或房委會將取消其「提名信」。

**15. 申請購樓人士可否同時申請房協推售的「資助出售房屋項目」單位及申請其他房屋資助計劃？**

不可以。

## 財政及物業轉易安排

**16. 是否容許共同擁有物業？**

容許。「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」的申請人必須成為所購新單位的業主。此外，申請人可與名列同一申請書內一位已登記的家庭成員以不可由第三者繼承的「聯權共有」方式（俗稱「長命契」）共同擁有業權。

**17. 買方如何獲取所購物業的合法權益？**

在第二市場物業的買賣手續中，買賣雙方除了必須提供有效證明文件及房協或房委會發出的「提名信」外，代理的地產經紀及雙方代表律師均須採用房協或房委會指定的標準格式文件，包括臨時買賣合約、正式買賣合約及轉讓契據，否則，買賣的法律文件均屬無效，而買方的業權亦會因此而受到影響。如果指定的標準格式文件的條款要作出任何修訂，須事先取得房協或房委會的批准及書面同意。

**18. 怎樣安排按揭貸款？**

18.1 房協不會為「住宅發售計劃」第二市場的買方提供按揭擔保，買方應自行與各銀行商談按揭事宜，為買方提供按揭的銀行須向房協承諾採用房協指定的標準按揭契據文件。



18.2 房委會「居屋第二市場」的單位買方應前往名列於居屋第二市場計劃小組核准名單內的銀行或財務機構（「參與銀行或財務機構」），以房委會指定的特惠條件申請按揭貸款；按揭條款以有關參與銀行或財務機構的最終批准作實。有關按揭貸款詳情，請直接聯絡相關個別參與銀行或財務機構。參與銀行或財務機構已與房委會就「居屋第二市場計劃」簽訂「按揭保證契據」<sup>(註 3)</sup>，而按揭貸款的部分條件如下：

- (a) 貸款額：最高為買價或估值的 90%，以較低者為準<sup>(註 3)</sup>；
- (b) 還款期限：最長為 30 年<sup>(註 3)</sup>；及
- (c) 利率<sup>(註 4)</sup>：年息最高為有關參與銀行或財務機構所定的最優惠利率減半厘。

註 3：根據適用的「按揭保證契據」，房委會資助出售單位的按揭貸款保證期，由個別單位首次轉讓日期起計。房委會資助房屋小組委員會於 2023 年 11 月 17 日通過放寬資助出售單位按揭安排。就居屋第二市場計劃的按揭安排，居屋#／綠置居單位的按揭保證期，由最長 30 年延長至最長 50 年；而租置計劃單位則由最長 25 年延長至最長 50 年。在首 40 年，房委會為白表申請者向參與銀行或財務機構提供單位估值或買價（以較低者為準）最高 90%的按揭貸款保證。在第 40 年以後至第 50 年房委會向參與銀行或財務機構就按揭貸款提供最高為單位估值或買價（以較低者為準）80%的按揭貸款保證。假如資助出售單位買家所需的按揭成數為 80%以上，可向參與銀行或財務機構查詢是否需要申請及參加香港按證保險有限公司（按證保險公司）的按揭保險計劃。就此，房委會已與按證保險公司達成協議，按證保險公司會讓居屋第二市場計劃下資助出售單位白表申請者申請按揭保險計劃，從而取得最高 90%按揭貸款。此外，在居屋第二市場計劃出售的居屋#／綠置居／租置計劃單位的按揭還款期由最長 25 年延長至最長 30 年。如有關於按揭保險計劃的查詢，可聯絡任何一間參與銀行或財務機構或按證保險公司（電話：2536 0136），或瀏覽按證保險公司網頁：

( [https://www.hkmc.com.hk/chi/our\\_business/mortgage\\_insurance\\_programme.html](https://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html) )。  
(#包括私人參建居屋計劃及可租可買計劃)

註 4：除按參考最優惠貸款利率制定的按揭計劃外，參與銀行或財務機構可向資助出售單位的現有按揭人、現有業主和一手市場及第二市場計劃新買家提供按參考香港銀行同業拆息制定的按揭計劃。詳情請向參與銀行或財務機構查詢。

18.3 房委會並不保證買方可獲參與銀行或財務機構提供最高按揭貸款額 [即買價或單位的估值（以較低者為準的）90%]，或任何按揭貸款。根據房委會與參與銀行或財務機構簽訂的「按揭保證契據」，按揭貸款保證期是由單位首次轉讓契據日期起計算。銀行或財務機構在批核買方的按揭申請時，考慮因素會包括買方的還款能力、還款紀錄、「按揭保證契據」的條款等。基於上述情況，買方在購買單位前，務必盡早向相關銀行或財務機構查詢有關按揭貸款的詳情。

18.4 買方如向未列在參與銀行或財務機構核准名單內的其他銀行／財務機構申辦按揭貸款，有關按揭貸款須事先獲得房屋署署長批准。為免辦理按揭安排有所延誤，買方須預留充足時間向房屋署申請有關批准，並須繳付有關申請的行政費。

- 18.5 房委會的「居屋第二市場」參與銀行或財務機構名單可能有所更改，恕不另行通知。
- 18.6 如買方接受由僱主提供的僱員置業按揭貸款計劃以支付樓價餘款，在辦理按揭前，買方須先取得房屋署批准。
- 18.7 買方須先行衡量個人經濟能力及確定本身獲得按揭資格後，方可辦理購樓手續。

## **19. 辦理購樓手續時，須要繳付甚麼費用？**

除上述須繳付予房協及/或房委會的證明文件及「提名信」申請費用外，一如在公開市場簽訂轉讓契據，買賣雙方亦須各自繳付下列有關費用：

- 19.1 印花稅：數額根據差餉物業估價署為評定印花稅所釐定的估值計算，而非以該單位的買價評定；
- 19.2 於土地註冊處登記契據文件的註冊費；
- 19.3 律師所收取該單位買賣手續的費用；及
- 19.4 地產代理的佣金（如經地產代理買賣）。
- 如買方需以按揭貸款購買物業，則另須支付：
- 19.5 於土地註冊處登記按揭契據的註冊費；及
- 19.6 承按人律師安排有關按揭貸款的法律手續費。

## **20. 買方是否受特別條文限制（房協「住宅發售計劃」第二市場單位）？**

所有於「住宅發售計劃」第二市場購得的新單位（包括「住宅發售計劃」、「資助出售房屋項目」及「專用安置屋邨資助出售房屋項目」），均須依照房協的規定及有關申請條件使用及轉讓或出租，此等條件包括下列各項：

### **20.1 用途：**

各新單位須作住宅用途，及由買方及名列同一申請書上已登記的家庭成員共住。

### **20.2 附表二之「住宅發售計劃」及「資助出售房屋項目」單位的轉讓或出租：**

- 20.2.1 「許可證」持有人必須承諾在新單位於轉讓契據之日起兩年內（“限制期”），不可在「住宅發售計劃」第二市場出售新單位。在限制期內，業主只能繳付補價後在公開市場出售新單位。

20.2.2 買方須在上文第 14 項(14.1)(5)段中所簽訂及提交的同意書內，同意採納並遵從地政總署署長發出之豁免書(如有)中第 1(1)及 1(2)段及補充豁免書(如有)中(2)及(3)段所補充之有關計算五年及兩年轉售限制期的方法，其中包括以下 20.2.3(a)節所述的回購價訂定方法。

20.2.3 買方須同意採納及遵從有關五年及兩年轉售限制的規定。買方如欲轉讓或出租其單位，將須按照房協的以下規定辦理：

- (a) 於首次轉讓契據日期起計五年屆滿前：先致函通知房協以將單位售予房協，房協有絕對權利可購回單位，而回購價是根據該單位當時的評估市值減去該單位購買時的折扣及地契內列明的相關項目的一切支銷而訂定的，而評估該單位的市值時，將會參考同類型單位的市場成交價格並作出比較。根據現行政策，房協不會接納「住宅發售計劃」/「資助出售房屋項目」的單位業主提出的回購申請。

如業主在房協接獲書面通知當日起計二十八天內，並無獲得任何回覆，即表示房協已經放棄行使優先購買權利。業主便有權（根據下文(d)節的計算方法）向政府補價，然後自行將單位轉讓或作出其他安排。

- (b) 於首次轉讓契據日期起計兩年屆滿後：買方可把所購單位在「住宅發售計劃」第二市場再次轉售予經房協確定合資格人士而毋須繳付補價。
- (c) 於首次轉讓契據日期起計五年屆滿後：買方除可按上文(b)節將單位在「住宅發售計劃」第二市場轉售外，亦可根據下文(d)節的計算方法，先繳付補價，然後把單位在公開市場自行轉讓或出租。房協不會接納已屆滿五年轉讓限制期單位的回購申請。
- (d) 有關上文(a)及(c)節所述，買方在轉讓或出租其單位前，必須先繳付補價。補價是根據屆時該單位並無轉讓限制的十足市值，按照該單位首次轉讓契據或最近一次由房協售予購樓人士的轉讓契據（只適用於重售「住宅發售計劃」/「資助出售房屋項目」單位）所訂明的當初市值與當時購入價<sup>(註 2)</sup>按下列公式評定。換言之，即補價相等於將當時購入價<sup>(註 2)</sup>的折扣，化為現值計算：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \frac{\text{當初市值} - \text{當時購入價}^{(\text{註 } 2)}}{\text{當初市值}} \times 100\%$$

20.3 附表三之「資助出售房屋項目」及「專用安置屋邨資助出售房屋項目」單位的轉讓或出租：

20.3.1 「許可證」持有人必須承諾在新單位於轉讓契據之日起兩年內（“限制期”），不可在「住宅發售計劃」第二市場出售新單位。在限制期內，業主只能因應個別單位的相關轉讓限制條款於繳付補價後在公開市場出售新單位。

20.3.2 買方須同意採納及遵從有關十五年及五年轉售限制的規定。買方如欲轉讓或出租其單位，必須按照房協的以下程序辦理：

- (a) 於首次轉讓契據日期起計五年屆滿前：買家可毋須繳付補價，將其單位在「住宅發售計劃」第二市場以不高於首次轉讓契據內房協售予購樓人士的售價出售予經房協確認的合資格人士。
- (b) 於首次轉讓契據日期起計五年屆滿後：買家可毋須繳付補價，將其單位在「住宅發售計劃」第二市場售予經房協確認的合資格人士。
- (c) 於首次轉讓契據日期起計十五年屆滿後：買方在繳付按下文(d)節計算的補價後，可在公開市場轉讓或出租其單位。
- (d) 有關上文(c)節所述，買方在轉讓或出租其單位前，必須先繳付之補價是根據屆時該單位並無轉讓限制的十足市值，按照該單位首次轉讓契據載列的當時市值及當時購入價按下列公式評定。

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \frac{\text{當初市值} - \text{當時購入價}}{\text{當初市值}}$$

20.4 按揭貸款：買方只可根據有關政府批地契約的規定，為其單位辦理第一按揭貸款，以支付樓價餘款。除非事先得到房協批准及符合房協及相關政府批地契約的規定，否則買方不得在未繳付上文 20.2.3 (d) 及 20.3.2(d)節所述的補價前把該單位作任何形式的按揭或提高其貸款額。

20.5 按揭安排：如買方所購買之「住宅發售計劃」/「資助出售房屋項目」/「專用安置屋邨資助出售房屋項目」單位以「員工房屋貸款計劃」形式辦理第一／第二按揭以支付樓價餘款，買方須事先獲得房協的書面批准，而相關按揭契據須符合房協所認可或要求之格式及載有房協所認可或要求的條文，方可辦理有關按揭。

## 21. 買方是否受特別條文限制（房委會「居屋第二市場」單位）？

所有於「居屋第二市場」購得的住宅單位，均須依照《房屋條例》／政府租契的條款、契諾及條件及有關申請條件使用及轉讓或出租，此等條件主要包括下列各項：

21.1 用途：各單位須作住宅用途，由買方及名列同一申請書上的家庭成員共住，日後只有業主或聯名業主的配偶及其 18 歲以下的子女才可加入共住家庭成員名單。

21.2 轉讓或出租：

- (a) 由買方買入居屋第二市場單位的轉讓契據日期起計兩年內("限制期")，不可在房委會居屋第二市場計劃出售該單位。買方不可在限制期內就該單位向房委會申請「可供出售證明書」。房委會在限制期內不會向業主發出該單位的「可供出售證明書」。
- (b) 受《房屋條例》附表約束的居屋單位，買方可提出把該單位售回房委會。如房委會拒絕回售申請，買方可先繳付補價（補價詳情列於以下(e)節內），然後把單位自行轉讓或出租。**請注意，房委會在 2007 年起停止回購居屋單位。**
- (c) 買方亦可把該單位在居屋第二市場再次轉售予經房屋署確定合資格人士，而毋須繳付補價(受《房屋條例》附表約束的居屋單位由首次轉讓契據日期起的第三年開始；而其他居屋單位則由首次轉讓契據日期開始)。
- (d) 首次轉讓契據日期起的特定期限過後（受《房屋條例》附表約束的居屋單位，為首次出售日期起計的五年屆滿後；其他居屋單位，根據相關政府租契的要求為首次出售日期起計的十年或十五年屆滿後），買方可根據下文(e)節的計算方法，先繳付補價，然後於公開市場把單位自行轉讓或出租。
- (e) 有關上文(b)及(d)節所述，買方於公開市場轉讓或出租其單位前須先繳付的補價，是按照屆時該單位並無轉讓限制的十足市值，及該單位於首次轉讓契據或最後一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據（只適用於重售居屋單位）所訂明的當初市值與當時購入價<sup>(註 5)</sup>，根據下列的公式評定。換言之，即補價相等於將當時購入價的折扣，化為現值計算：

$$\text{補價} = \text{補價時市值} \times \frac{\text{當初市值} - \text{當時購入價}}{\text{當初市值}} \times 100\%$$

註 5：以「即時按揭」方式在居屋計劃第十三期乙至第十六期乙期間購買的單位或「租者置其屋計劃」的單位，當時購入價為轉讓契據上註明的原來定價，而非實際售價。

- (f) 凡非法讓與或出租或放棄管有經居屋第二市場計劃購入的單位、聲稱如此或為此目的而簽訂的協議或契據，均屬無效。任何人士如有此種行為，即屬違法，可被判罰款港幣 50 萬元及監禁一年。

- 21.3 按揭貸款：買方可根據上文第 18 項的規定，為其單位辦理第一按揭方式貸款，以支付樓價餘款。除非得到房屋署署長批准，否則買方不得在未繳付上文 21.2(e)節所述的補價前把該單位作任何形式的按揭／重按或提高其貸款額。

買方在購買居屋第二市場單位後，如買方把單位抵押給與房委會簽署「按揭保證契據」的參與銀行或財務機構而又在尚未償還所有按揭貸款前終止供款，有關參與銀行或財務機構將會出售買方的單位，若出售單位所得的款項未能全數償還買方尚欠有關參與銀行或財務機構的按揭貸款餘額及一切有關的利息、法律及行政費用等，有關參與銀行或財務機構會根據「按揭保證契據」向房委會申索買方的上述所有欠款，而房委會亦會根據「按揭保證契據」支付參與銀行或財務機構該等欠款。此後，房委會將就有關上述支付參與銀行或財務機構之欠款向買方追討所有欠款及利息。

## 22. 警告

- 22.1 任何申請書若載有虛假或令人誤解的資料，「購買證」/「購買資格證明書(白表資格)」、「出售證」及/或「提名信」之申請將被取消。任何因申報虛假或具誤導性的資料而獲得的批准將告無效，所繳款項亦會遭沒收。房協、房委會及房屋署對該虛假陳述及資料或申請有最後決定權。
- 22.2 根據《房屋條例》（第 283 章）第 26(2)條的規定，任何人士就任何與購買房委會資助出售單位（即包括居屋第二市場計劃單位）有關的事項或就該等事項向房委會提供任何資料時，向房委會作出任何陳述，而明知該項陳述在要項上是虛假或具誤導性的，即屬犯罪，一經定罪，可被判罰款港幣 50 萬元及監禁一年。根據《房屋條例》（第 283 章）第 26A 條的規定，凡法院裁定某人就他購買該單位而觸犯《房屋條例》（第 283 章）第 26(2)條所指的罪行，法院須命令(a)將該犯罪者所購得的單位移轉予房委會或房委會提名的人；或(b)該犯罪者向房委會繳納一筆款項以供沒收，數額相等於該單位買價與於定罪日在讓與方面均沒有限制的情況下的市值兩者之間的差額。
- 22.3 若法院裁定另一人觸犯《房屋條例》（第 283 章）第 26(2)條所指的罪行，而該罪行是與買方購買資助出售單位（即包括居屋第二市場計劃單位）有關，則法庭可根據《房屋條例》（第 283 章）第 26B 條的規定，法院可命令 (a) 把所購得的單位移轉予房委會或房委會提名的人；或(b)買方向房委會繳納一筆款項以供沒收，數額相等於該單位買價與於作出命令之日在讓與方面均沒有限制的情況下的市值兩者之間的差額。
- 22.4 根據《房屋條例》（第 283 章）第 22 條的規定，房屋署人員有權進入有關單位視察。根據《房屋條例》（第 283 章）第 29 條的規定，任何人若妨礙房屋署人員行使根據《房屋條例》所授予的權利或執行根據《房屋條例》所委以的職責，即屬犯罪，一經定罪，可判處《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）內附表 8 所訂的第 3 級罰款及監禁 6 個月。而根據《房屋條例》（第 283 章）第 25 條的規定，房屋署人員有權要求業主或住客提供指明所需資料。任何業主或住客若拒絕提供所需資料，即屬違法，一經定罪，可被判該附表所訂



的第 4 級罰款額<sup>(註 6)</sup>及監禁三個月；任何業主或住客若明知而作出虛假陳述，亦屬違法，可被判罰該附表的第 5 級罰款額<sup>(註 6)</sup>及監禁六個月。

註 6： 在制訂本申請須知當天，第 3、第 4 級與第 5 級最高罰款額分別為港幣 10,000 元、25,000 元及 50,000 元。

22.5 若任何人士以任何欺騙或不誠實的方法（包括在申請書提供虛假或失實或具誤導性的資料、陳述或聲明）誘使或引致房協批核相關購買「住宅發售計劃」第二市場計劃單位的申請資格或致使業主進行有關買賣交易，均屬刑事罪行，有可能觸犯包括但不限於根據《盜竊罪條例》（第 210 章）第 16A 條之欺詐罪及根據《刑事罪行條例》（第 200 章）第 36 條之虛假法定聲明及其他未經宣誓的虛假陳述罪。一經定罪，可被判監禁。

22.6 申請人應注意，申請第二市場計劃，除須向房協或房委會繳付申請費外，別無其他費用。倘若有人與申請人接觸，藉詞可協助申請而索取金錢或其他形式的報酬，申請人應向警方、廉政公署、房協或房委會舉報。此外，賄賂或利誘房協職員／公務員亦是犯法行為，除會遭受廉政公署或警方依法檢控外，亦會導致申請資格被取消。

## 23. 查詢

如有疑問，請致電「住宅發售計劃」第二市場支援服務組（電話：2839 7373）查詢。此外，房協網站(<https://www.hkhs.com/tc/application/flat-for-flat-pilot-scheme-for-elderly-owners>) 提供有關住宅發售計劃第二市場屋苑等資料。如欲查詢房委會「居屋第二市場計劃」，請致電居屋第二市場計劃小組（電話：3162 0680）。

## 24. 收集個人資料注意事項

24.1 申請書所提供的個人資料，房協及/或房委會將會用作處理第二市場之「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」／「出售證」／「提名信」的有關申請。房協、房委會、房屋署及有關政府決策局／部門亦可能利用這些資料進行統計調查或研究，並就此聯絡申請人。申請人及其已登記的家庭成員在申請書所提供的一切個人資料，包括申請人及其已登記的家庭成員就收集及比較／查核個人資料所作出的授權聲明，均屬自願性質。然而，若未能提供足夠的資料，房協、房委會及/或房屋署可能無法辦理有關申請，已繳交的申請費亦不會獲退還或轉讓。

24.2 申請人及其已登記的家庭成員在申請書所填報的個人資料，是供房協、房委會及房屋署用作處理第二市場的有關申請及作查核／審查及核對程序，該等程序包括：(a)審核有關申請及決定申請人及其已登記的家庭成員是否符合資格；(b)查核申請人及其已登記的家庭成員有否另外申請其他資助房屋計劃；(c)批核第二市場的申請及處理其後在家庭狀況、物業擁有權、按揭安排或物業買賣等方面的轉變；(d)防止購樓人士及其已登記的家庭成員（包括配偶）日後再參加房協、房委會或市建局轄下任何其他資助房屋計劃及；(e)防止申請人及其已登記的家庭成員享有雙重房屋福利。

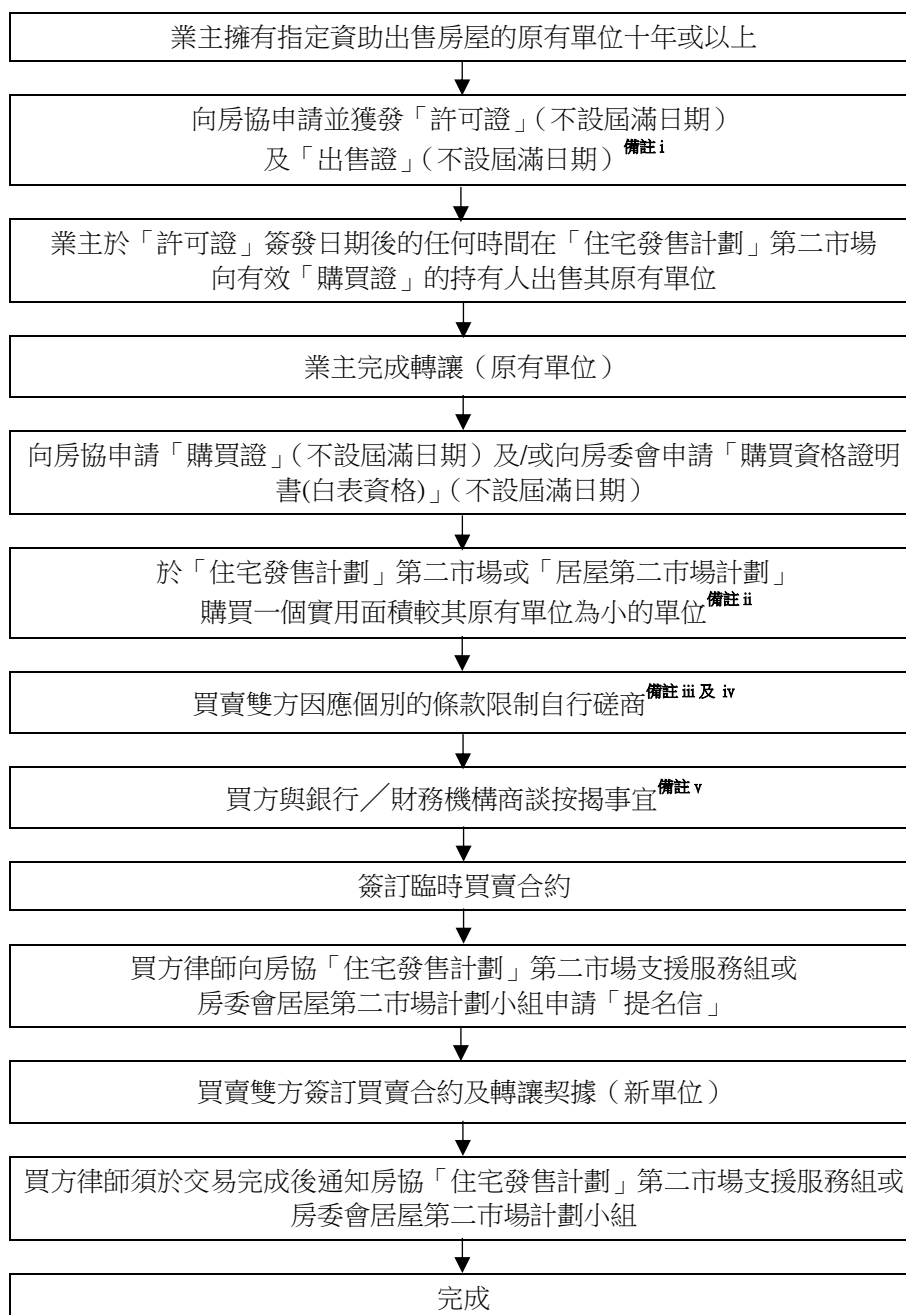
- 24.3 房協、房委會及房屋署在審查申請人及其已登記的家庭成員的申請及購買資格時，有權將申請書上的個人資料與為其他目的而收集的相關個人資料（不論是否用人手方式）比較及核對，以確定該等資料是否虛假或具誤導性，並根據該等資料的比較及核對結果，對相關人士採取適當行動。申請人及其已登記的家庭成員須授權房協、房委會及房屋署向其他政府部門或公／私營機構／公司披露、求證及核對有關資料；並須同意任何政府部門或公／私營機構／公司可向房協、房委會及房屋署披露其管有申請人及其已登記的家庭成員的個人資料，作比較及核對申請書上的資料之用。房協、房委會及房屋署及其他政府決策局／部門亦可利用這些個人資料進行統計調查或研究。申請人及其已登記的家庭成員亦須同意將所提供的資料轉交給房協／房委會熱線／1823，以作回覆其查詢之用。
- 24.4 房協及其獲授權人士收集所需的個人資料，以核實申請書上所提供的個人資料時，或會因處理「住宅發售計劃」第二市場之「購買證」／「出售證」／「提名信」的有關申請或其直接有關用途而將申請書上的個人資料轉交任何房協部門、其他服務提供者、有關政府部門（包括但不限於房屋署、房屋局、地政總署和差餉物業估價署）、公／私營機構／公司及任何擁有關於申請人及其已登記的家庭成員的個人資料的第三者。
- 24.5 為上述目的，房協、房委會及房屋署可向其他政府決策局／部門、有關公／私營機構／公司披露申請人及其已登記的家庭成員在申請書／「購買證」／「購買資格證明書(白表資格)」／「提名信」所提供的個人資料，或與該等人士查證該等資料。
- 24.6 在申請書所填報的個人資料，是為第二市場的申請而提供。申請人及其已登記的家庭成員有權根據《個人資料（私隱）條例》(第 486 章) 的規定要求查閱及/或更正申請書上收集的個人資料。如有需要，請以郵寄或傳真（傳真號碼：2811 8700）方式把申請送交香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下香港房屋協會物業策劃及發展組高級經理，或以郵寄或傳真（傳真號碼：2761 6363）方式向房委會提出申請，收件人為九龍佛光街 33 號香港房屋委員會總辦事處部門資料保障主任。有關查閱申請可能需要繳付費用。

## 25. 注意

- 25.1 本「申請須知」旨在介紹「長者業主樓換樓先導計劃」買賣運作，本身並無法律效力。
- 25.2 房協有權修改、更改或修訂這份簡介的內容而毋須事先發出通知。



## 「長者業主樓換樓先導計劃」運作模式表



備註 i : 在參加「樓換樓先導計劃」前已取得「出售證」的業主不必重新申請「出售證」，只須申請「許可證」。

備註 ii : 此類交易將根據實用面積釐定，該實用面積乃基於存儲在差餉物業估價署物業記錄中的物業實用面積。該資料可從差餉物業估價署的物業資訊獲得，申請人須自行及自費安排每次查詢。

備註 iii : 買方須注意，他們須負責繳付將來在公開市場出售、出租或轉讓單位之補價費用予政府或房委會。

備註 iv : 至於載列於附表三中在 2024 年或之後落成的「資助出售房屋項目」以及「專用安置屋邨資助出售房屋項目」單位，如賣方在首次轉讓契據日期起計五年屆滿前訂立臨時買賣合約，則臨時買賣合約、正式買賣合約及轉讓契據所訂定的成交價，不得高於列明於首次轉讓契據內房協售予購樓人士的售價。

備註 v : 房協不會為「住宅發售計劃」第二市場的買方提供按揭擔保，買方應先行衡量個人經濟能力及獲得按揭的資格後，方可辦理購買手續。

## 附表一

可參與「長者業主樓換樓先導計劃」之「住宅發售計劃」屋苑

地區		屋苑名稱	落成日期
港島區	北角	健康村第一及二期	1993 / 1997 年
九龍區	紅磡	家維邨第三及四期	1990 / 1993 年
	深水埗	樂年花園	1995 年
	黃大仙	啟德花園第一及二期	1998 / 2001 年
新界區	荃灣	祈德尊新邨	1989 年
	荃灣	寶石大廈	1996 年
	青衣	偉景花園	1991 年
	將軍澳	茵怡花園	1997 年
	西貢	翠塘花園	1997 年
	屯門	景新臺	2002 年

可參與「長者業主樓換樓先導計劃」之「資助出售房屋項目」屋苑

地區		屋苑名稱	落成日期
新界區	青衣	綠悠雅苑	2015 年

## 附表二

### 「住宅發售計劃」屋苑

地區		屋苑名稱	落成日期
港島區	北角	健康村第一及二期	1993 / 1997 年
九龍區	紅磡	家維邨第三及四期	1990 / 1993 年
	深水埗	樂年花園	1995 年
	黃大仙	啟德花園第一及二期	1998 / 2001 年
新界區	荃灣	祈德尊新邨	1989 年
	荃灣	寶石大廈	1996 年
	青衣	偉景花園	1991 年
	將軍澳	茵怡花園	1997 年
	西貢	翠塘花園	1997 年
	屯門	景新臺	2002 年

### 於 2024 年前落成之「資助出售房屋項目」屋苑

地區		屋苑名稱	落成日期
新界區	青衣	綠悠雅苑	2015 年
	沙田	綠怡雅苑	2020 年
	將軍澳	翠嶺峰	2019 年
	屯門	翠鳴臺	2020 年

#### 請注意：

由首次轉讓契據簽署日期起計**滿兩年後**，於 2024 年前落成之「資助出售房屋項目」業主方可在「住宅發售計劃」第二市場出售其單位予合資格人士。

### 附表三

「專用安置屋邨資助出售房屋項目」之屋苑

地區		屋苑名稱	落成日期
新界區	洪水橋	樂翹軒 I	2024 年

**請注意：**

「專用安置屋邨資助出售房屋項目」的業主，可於首次轉讓契據日期起任何時間，透過「住宅發售計劃」第二市場向合資格人士出售有關物業。倘賣方在首次轉讓契據日期起計五年屆滿前訂立臨時買賣合約，則臨時買賣合約、正式買賣合約及轉讓契據所訂定的成交價，不得高於列明於首次轉讓契據內房協售予購樓人士的售價。